

ד' אב תשע"ט
05 אוגוסט 2019

פרוטוקול

ישיבה: 1-19-0206 תאריך: 21/07/2019 שעה: 12:30
 באולם ההנהלה בקומה 12 בבנין העירייה, רח' אבן גבירול 69 תל
 אביב – יפו

רשות רישוי

	מ"מ ראש העירייה ויו"ר ועדת המשנה לתכנון ובניה	דורון ספיר, עו"ד	
ע"י הל הלמן	מהנדס העיר/מזכיר הועדה	אדרי' אודי כרמלי	
	המשנה ליועץ המשפטי לעירייה	עו"ד הראלה אברהם-אוזן	
	מזכיר ועדת בניין עיר	עו"ד אילן רוזנבלום	
	מרכזת הועדה	עו"ד שרון אלזסר	
	ע. מרכזת הועדה וקלדנית הועדה	רחלי קריספל	

מס' דף	מהות הבקשה	שם המבקש	כתובת הנכס	מספר תיק בניין	מספר בקשה	מס' החלטה
1	שינויים/הארכת תוקף החלטה	אקזיט יובלים אלנבי בע"מ	אלנבי 100	0004-100	19-0876	1
	שינויים/הארכת תוקף החלטה	טרוסט לנכסים והשקעות	אלנבי 102	0004-102	19-0877	2

רשות רישוי

15/07/2019	תאריך הגשה	19-0876	מספר בקשה
	הארכת תוקף החלטה	שינויים	תוספות ושינויים
			מסלול

לב תל-אביב	שכונה	אלנבי 100	כתובת
0004-100	תיק בניין	27/7460	גוש/חלקה
609	שטח המגרש	תמא 38, 1, 44, 287, 219, 1200, פרוטוקול 15	מס' תב"ע

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	אקזיט יובלים אלנבי בע"מ	רחוב דרך בגין מנחם 11, רמת גן 5268104
בעל זכות בנכס	אקזיט יובלים אלנבי בע"מ	רחוב דרך בגין מנחם 11, רמת גן 5268104
עורך ראשי	בר אורין גידי	רחוב בלפור 44, תל אביב - יפו 6522604
מתכנן שלד	שטיינברג חיים אריה	רחוב נחלת יצחק 28, תל אביב - יפו 6744822
נציג המבקש	בילינקיס רן משה	רחוב לח"י 21, רמת השרון 4704119

פירוט שטחים						תיאור
סך שטחי שירות		סך שטחי בניה עיקריים לשימושים השונים				
מותר (מ"ר)	%	מבוקש (מ"ר)	מותר (מ"ר)	%	מבוקש (מ"ר)	
	63.72	388.04		320.71	1953.12	מעל
	377.81	2300.89				מתחת
	441.53	2688.93		320.71	1953.12	סה"כ

מהות הבקשה: (ליבשיץ אינה)

הארכה חריגה לתוקף החלטת וועדת ערר מתאריך 22/05/2017 לבקשה מס' 16-0768 שכללה הריסת בניין קיים במגרש שחזוקו נדרש כנגד רעידות אדמה והקמת בניין חדש למגורים בן 5 קומות וקומת גג חלקית, מעל קומת קרקע עם חזית מסחרית, מעל 5 קומות מרתף עבור 29 יח"ד, בתוספת זכויות מכוח תמ"א 38.

החליטה וועדת משנה לתכנון ובניה בתאריך: 30/11/2016:

- לאשר את הבקשה להריסת בניין קיים במגרש והקמת בניין למגורים עם חזית מסחרית בן 6 קומות וקומת גג חלקית מעל מרתף בן 5 קומות המשמש לחניה, מתקנים טכניים ואחסון עבור 29 יח"ד בתוספת זכויות מכוח תמ"א 38. כולל ההקלות הבאות:
 - ביטול מרפסות שירות הנדרשות על פי תכנית מ'.
 - הבלטת גזוזטרה למרווח האחורי עד 2.00 מ' (40% מקו הבניין האחורי).
 - בטול קומת ביניים והפיכתה לקומה רגילה.
 - העברת זכויות בין הקומות.
 - הקמת מרתף משותף ל-2 חלקות סמוכות בתכנית העולה על 85% על פי תמ"א 34 באישור הידרולוג, רשות המים, קונסטרוקטור ויועץ קרקע.
- בתוספת הזכויות הבאות מכוח תמא 38:
 - קומה בקונטור הקומה הטיפוסית וקומת גג חלקית. סה"כ 6 יח"ד נוספות מעל המותר בתוכניות התקפות.
 - 13 מ"ר שטח עיקרי לכל דירה קיימת בהיתר.
- לדחות את ההתנגדויות שכן נימוקיהן עוסקים באי אישור הקלות, המבוקשות בחלקן לצורך התאמת התכנון לתנאים המגבילים שפורסמו בסעיף 77, 78 ובחלקן לצורך יידוע הציבור על תכנון מכוח תמ"א 38.

בתנאי התאמה לקובץ הנחיות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים המפורטים בהחלטה המקורית.

הוגש ערר מצד המתנגדים ובתאריך 22/05/2017 החליטה ועדת ערר למחוק את הערר.

לאור בקשת עורך הבקשה, **החליטה רשות רישוי בתאריך 27/5/2018**:
לאשר את הבקשה להארכת תוקף החלטת וועדת ערר לשנה נוספת, עד לתאריך 22/05/2019 בתנאי ההחלטה המקורית
ובתנאי התאמה לקובץ הנחיות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון ותנאים טכניים.

מצב בקשה מס' 18-0732 לפני סגירתה: מולאו כל דרישות הוועדה ותיאום תכנון והבקשה לאחר בדיקה סופית.

התקבלה בקשה מעורך הבקשה להארכת תוקף ההחלטה: "לאור התארכות הבדיקה הסופית והתאומים מול מחלקת
הרישוי, נבקש הארכה מיוחדת של תוקף החלטת הוועדה ל-3 חודשים נוספים על מנת שיהיה ניתן להפיק את ההיתר".

על פי חו"ד אינג' מרגריטה גלזמן, מנהלת רישוי צוות מרכז, לאור הנסיבות המפורטות בפנייתו של עורך הבקשה
ומצב הבקשה, ממליצה על אורכה נוספת של 90 יום.

בתאריך 15/07/2019 התקבל אישורו של עו"ד אילן רוזנבלום, עוזר סגן ראה"ש ומרכז הוועדה המקומית, להביא את
הנושא לרשות הרישוי על מנת לשקול אורכה נוספת של 90 יום מיום ההחלטה.

חוות דעת מהנדס הוועדה: (ע"י מרגריטה גלזמן)

לאור הנימוק המובא בבקשת עורך הבקשה,

לאשר את הבקשה להארכה חריגה לתוקף החלטת וועדת ערר ל- 90 יום נוספים מיום ההחלטה בשל הנסיבות
המיוחדות, בתנאי ההחלטה המקורית ובתנאי התאמה להנחיות המרחביות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון
ותנאים טכניים.

ההחלטה: החלטה מספר 1

רשות רישוי מספר 1-19-0206 מתאריך 21/07/2019

לאור הנימוק המובא בבקשת עורך הבקשה,

לאשר את הבקשה להארכה חריגה לתוקף החלטת וועדת ערר ל- 90 יום נוספים מיום ההחלטה בשל הנסיבות
המיוחדות, בתנאי ההחלטה המקורית ובתנאי התאמה להנחיות המרחביות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון
ותנאים טכניים.

רשות רישוי

15/07/2019	תאריך הגשה	19-0877	מספר בקשה
	הארכת תוקף החלטה	שינויים	תוספות ושינויים
	מסלול		

לב תל-אביב	שכונה	אלנבי 102 רחוב מונטיפיורי 23	כתובת
0004-102	תיק בניין	28/7460	גוש/חלקה
605	שטח המגרש	ע'1, 44, 1678	מס' תב"ע

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	טרוסט לנכסים והשקעות	תל אביב - יפו
בעל זכות בנכס	טרוסט לנכסים והשקעות	תל אביב - יפו
עורך ראשי	בר אורין גידי	רחוב בלפור 44, תל אביב - יפו 6522604
מתכנן שלד	שטיינברג חיים אריה	רחוב נחלת יצחק 28, תל אביב - יפו 6744822
נציג המבקש	סקופסקי מיכאל	רחוב רמב"ן 11, ירושלים 9242212

פירוט שטחים						תיאור
סך שטחי שירות		סך שטחי בניה עיקריים לשימושים השונים				
מותר (מ"ר)	%	מבוקש (מ"ר)	מותר (מ"ר)	%	מבוקש (מ"ר)	
	563.25	3407.69		280.50	1697.00	מעל
						מתחת
	563.25	3407.69		280.50	1697.00	סה"כ

מהות הבקשה: (ליבשיץ אינה)

הארכה חריגה לתוקף החלטת וועדת ערר מתאריך 22/05/2017 לבקשה מס' 16-0774 שכללה בניין משרדים בן 6 קומות מעל קומת קרקע מסחרית ו-5 קומות מרתף.

החליטה וועדת משנה לתכנון ובניה בתאריך: 30/11/2016:

- לאשר את הבקשה להקמת בניין עם 5 קומות משרדים מעל 2 קומות מסחר מעל 5 קומות מרתף, שארבעת הקומות התחתונות הינן משותפות עם הבניין הסמוך מצפון בבקשה שהוגשה במקביל שמספרה 16-0768.
 - כולל ההקלות הבאות:
 - הקמת בריכת שחיה על הגג העליון.
 - פתיחת דלת בשטח המרתף העליון הנלווה למסחר על מנת לאפשר מעבר לממ"ק המתוכנן בקומה.
 - בנייה בקיר משותף בהסכמת המגרש השכן באלנבי 100.
 - הקמת ממ"ד בקומות המשרדים במקום המקלט הנדרש על פי תכנית 1678, בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית ובאישור הג"א.
 - הקמת מרתף משותף ל-2 חלקות סמוכות בתכנית העולה על 85% משטח המגרש על פי תמ"א 34, תוך מתן פתרון חלחול מי נגר עילי חילופי המאושר על ידי הידרולוג, רשות המים, קונסטרוקטור ויועץ קרקע.
- בתנאי תכנון המרתף בהתאם להוראות תכנון ע'1 בנושאים הבאים:
 - הקטנת תכנית השטחים הנלווים למסחר ולמשרדים לעד 50% משטח כל אחת מ-2 קומות המרתף העליונות.
 - שמירה על 15% שטח חלחול למי נגר עילי, או לחילופין הצגת פתרון חילופי המאושר על ידי הידרולוג, רשות המים, קונסטרוקטור ויועץ קרקע.
- לקבל את ההתנגדות בחלקה ולא לאשר הקלה להגבהת גדרות בגובה המצוין בהנחיות המרחביות, הן בגבולות המגרש והן בין המגרשים הסמוכים, שכן שכן על התכנון להתאים להנחיות המרחביות שפורסמו לעניין זה.
- לדחות את שאר נימוקי ההתנגדות שכן התכנון המבוקש תואם את התכנית הנקודתית 1678 החלה במגרש והן את התכנון העתידי הרצוי באזור זה. בנוסף יש לציין כי הוועדה דנה בנושאים תכנוניים בלבד והמתנגדים שהינם דיירים מוגנים בנכס העלו נימוקים קנייניים שניתן לדון עליהם בערכאות המתאימות.

בתנאי התאמה לקובץ הנחיות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים המפורטים בהחלטה המקורית.

הוגש ערר מצד המתנגדים ובתאריך 22/05/2017 החליטה ועדת ערר למחוק את הערר.

לאור בקשת עורך הבקשה, **החליטה רשות רישוי בתאריך 27/5/2018**:
לאשר את הבקשה להארכת תוקף החלטת וועדת ערר לשנה נוספת, עד לתאריך 22/05/2019 בתנאי ההחלטה המקורית ובתנאי התאמה לקובץ הנחיות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון ותנאים טכניים.

מצב בקשה מס' 18-0733 לפני סגירתה: מולאו כל דרישות הוועדה ותיאום תכנון והבקשה לאחר בדיקה סופית.

התקבלה בקשה מעורך הבקשה להארכת תוקף ההחלטה: "לאור התארכות הבדיקה הסופית והתאומים מול מחלקת הרישוי, נבקש הארכה מיוחדת של תוקף החלטת הוועדה ל-3 חודשים נוספים על מנת שיהיה ניתן להפיק את ההיתר".

על פי חו"ד אינג' מרגריטה גלזמן, מנהלת רישוי צוות מרכז, לאור הנסיבות המפורטות בפנייתו של עורך הבקשה ומצב הבקשה, ממליצה על אורכה נוספת של 90 יום.

בתאריך 15/07/2019 התקבל אישורו של עו"ד אילן רוזנבלום, עוזר סגן ראה"ש ומרכז הוועדה המקומית, להביא את הנושא לרשות הרישוי על מנת לשקול אורכה נוספת של 90 יום מיום ההחלטה.

חוות דעת מהנדס הוועדה: (ע"י מרגריטה גלזמן)

לאור הנימוק המובא בבקשת עורך הבקשה,
לאשר את הבקשה להארכה חריגה לתוקף החלטת וועדת ערר ל- 90 יום נוספים מיום ההחלטה בשל הנסיבות המיוחדות, בתנאי ההחלטה המקורית ובתנאי התאמה להנחיות המרחביות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון ותנאים טכניים.

ההחלטה: החלטה מספר 2

רשות רישוי מספר 1-19-0206 מתאריך 21/07/2019

לאור הנימוק המובא בבקשת עורך הבקשה,
לאשר את הבקשה להארכה חריגה לתוקף החלטת וועדת ערר ל- 90 יום נוספים מיום ההחלטה בשל הנסיבות המיוחדות, בתנאי ההחלטה המקורית ובתנאי התאמה להנחיות המרחביות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון ותנאים טכניים.